PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Grande Sudbury

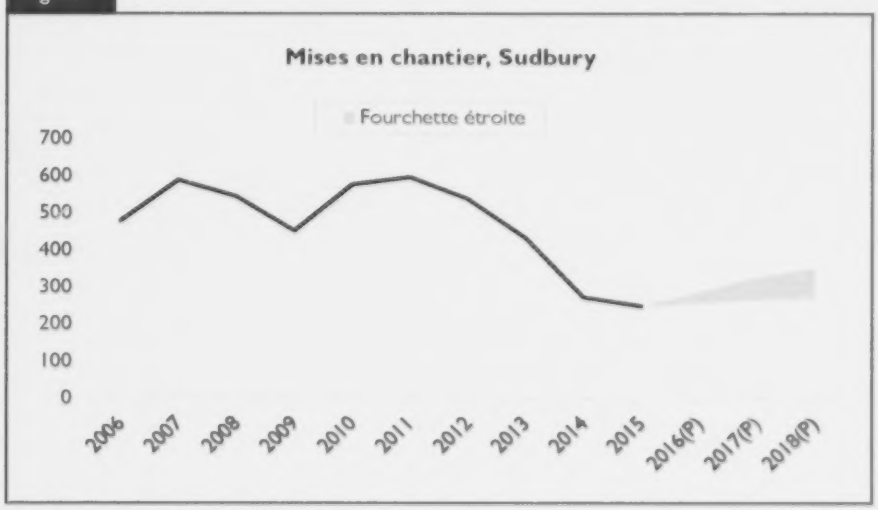
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- En 2017, le nombre total de mises en chantier d'habitations se situera entre 265 et 325.
- Grâce à la vigueur de la demande de logements collectifs, le nombre total de mises en chantier augmentera de nouveau en 2018, pour se chiffrer entre 270 et 350.
- La demande de logements existants progressera modestement en 2017 et les reventes se situeront entre 2 350 et 2 450.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs montera à 4,0 % en 2016 et à 4,2 % en 2017.
- L'emploi régressera légèrement en 2017, après avoir diminué de 2,8 % en 2016.

Figure 1



Source : SCHL ; (P) : SCHL Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Les logements collectifs font l'objet d'un plus grand intérêt
3 Marché de la revente : Les conditions de marché sont favorables aux acheteurs en 2016
4 Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera en 2016
5 Tendances économiques : La croissance de l'emploi est faible dans la région de Sudbury
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : Les logements collectifs font l'objet d'un plus grand intérêt

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sudbury, le nombre total de mises en chantier d'habitations se chiffrera entre 255 et 285 en 2016, entre 265 et 325 en 2017 et entre 270 et 350 en 2018. La hausse prévue en 2016 sera fonction de l'accroissement des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs (tels que les jumelés et les maisons en rangée). Dans la catégorie des maisons individuelles, le rythme des mises en chantier s'améliorera après avoir atteint 152 en 2015, son niveau le plus bas depuis 1999. Certes, le stock d'unités nouvellement achevées et invendues est un indicateur du ralentissement des mises en chantier dans cette catégorie. La moyenne mensuelle de 20 mises en chantier de maisons individuelles observée depuis le début de 2016 n'a pas été vue depuis 2009 et est un signe que les acheteurs ne sont pas si intéressés que ce type de produit sur le marché du neuf. La croissance des salaires semble encore être relativement forte, mais la confiance des consommateurs s'est affaiblie à cause des conditions de marché difficiles pour les produits de base, comme le nickel et le cuivre qui sont deux types de minéraux importants pour le marché de Sudbury. La forte croissance démographique observée dans le groupe des 65 ans et plus depuis 2001 à Sudbury contribuera à alimenter la demande de logements collectifs, d'où la hausse des mises en chantier d'habitations durant la période à l'étude.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer entre 150 et 170 cette année, puis leur nombre devrait diminuer en 2017, pour se situer entre 135 et 175, et baisser de nouveau en 2018. La faiblesse des facteurs fondamentaux de l'emploi a entrainé une perte de résidents au profit d'autres provinces et villes de l'Ontario, alors que la croissance de la migration internationale à Sudbury a été modeste, au mieux. En outre, les conditions favorables aux acheteurs sur le marché de la revente, comme en témoigne le plus faible rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), expliquent également en partie le ralentissement de la construction de maisons individuelles. Examinée sur la base d'un échantillon de taille relativement petite, la croissance des prix des maisons individuelles neuves s'est élevée à environ 4 % d'une année sur l'autre. Le prix moyen de vente des unités de ce type a atteint à peu près 473 000 $ à la fin du deuxième trimestre de 2016. Étant donné l'écart de prix entre les maisons individuelles neuves et les maisons inscrites sur le marché de la revente, les premières attirent maintenant un nombre d'acheteurs de moins en moins grand.

Depuis 2009, sur le marché de Sudbury, il y a eu un changement marqué dans les préférences des acheteurs au profit des appartements, des maisons en rangée et des logements en copropriété. Selon nos prévisions, les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront entre 105 et 115 en 2016, soit un nombre nettement inférieur à la moyenne sur dix ans qui prend fin en 2015, qui est de 154. Comme mentionné plus tôt, les changements démographiques semblent expliquer en bonne partie le changement dans les préférences des acheteurs. Par comparaison aux 34 autres RMR du pays, Sudbury est celle qui présente le plus faible taux de copropriétaires par habitant, qui est de moins de 3 %. Alors que les logements en copropriété neufs commencent à être de plus en plus nombreux dans la région de Sudbury, les conditions plus souples sur le marché de la revente font qu'il y a un choix accru d'unités offertes dans des fourchettes de prix plus raisonnables. Néanmoins, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait augmenter en 2017, pour se chiffrer entre 130 et 150, et progresser de nouveau en 2018.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

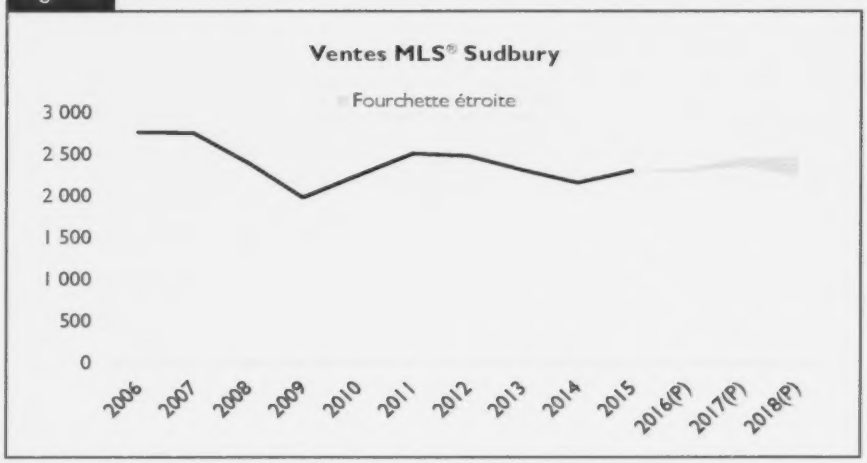
Marché de la revente : Les conditions de marché sont favorables aux acheteurs en 2016

Les transactions conclues par l'entremise de la chambre immobilière de Sudbury continueront d'augmenter en 2017, puis leur nombre diminuera quelque peu en 2018. Comme il a déjà été mentionné, la croissance économique et démographique affaiblie entrainera un ralentissement sur le marché de la revente, soit une diminution comparable des ventes et de la progression des prix. L'abordabilité des logements existants ne s'affaiblira qu'un peu durant la période visée par les prévisions, comparativement à la moyenne de l'Ontario. Les prix de revente ne croitront que modérément et les taux hypothécaires demeureront relativement stables en 2016, pour ensuite augmenter légèrement en 2017. Dans la région de Sudbury, les ventes MLS® devraient se situer entre 2 275 et 2 325 en 2016 et entre 2 350 et 2 450 en 2017, puis leur nombre diminuera un peu en 2018.

Après avoir accusé deux baisses trimestrielles, le nombre désaisonnalisé de ventes de logements existants s'est accru de 16,2 % du premier au deuxième trimestre de 2016 dans la région de Sudbury. La fourchette de prix où se situe le prix MLS® moyen est celle dans laquelle le plus grand nombre de ventes sont conclues, ce qui n'est pas rare lorsque les conditions du marché de la revente sont moins favorables. Étant donné que l'abordabilité ne diminuera que quelque peu durant la période visée par les prévisions, la demande devrait demeurer raisonnablement vigoureuse dans la fourchette où se situe le prix MLS® moyen, laquelle convient généralement mieux aux accédants à la propriété, les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur étant à la recherche de logements de prix modérés et les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison cherchant un logement plus petit. Les migrants qui s'installent à Sudbury, qui sont en général d'ailleurs dans le Nord-Est de l'Ontario et qui y viennent pour ses possibilités d'emploi et l'accès aux infrastructures et aux services à l'âge de leur retraite, se tourneront également vers les logements pour propriétaires-occupants.

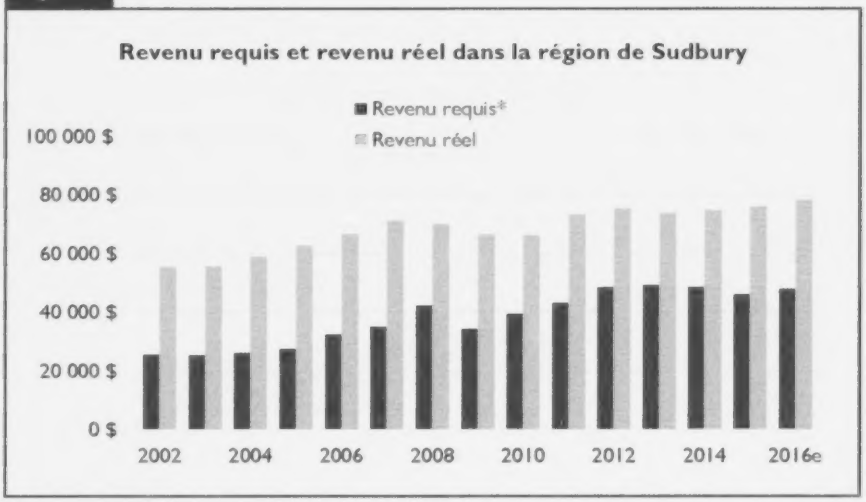
Les conditions du marché de l'habitation continuent de favoriser les acheteurs. En raison de la lente montée des charges de

Figure 2



Source : ACI, (P) : SCHL. Prévision ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 3

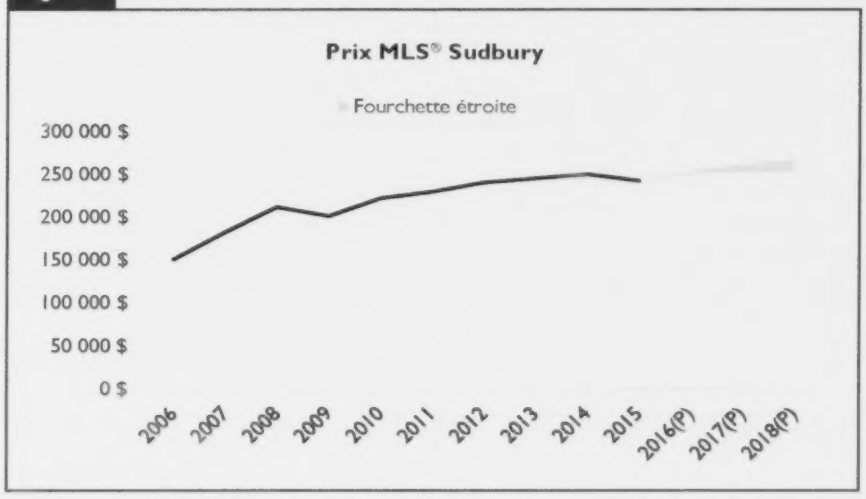


Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI, e : estimation
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

remboursement hypothécaire, l'abordabilité va diminuer un peu et les acheteurs pourraient se tourner vers des logements de prix plus modeste, surtout compte tenu du contexte économique moins favorable. L'accroissement démographique modeste chez les 25 à 44 ans observé pour la période intercensitaire de 2011 à 2016 permet de penser que les accédants à la propriété ne devraient pas se laisser décourager par la légère diminution de l'abordabilité. Le nombre d'inscriptions a augmenté pendant trois ans de suite, mais il commence à se stabiliser. Malgré cela, les prix n'augmentent pas de façon marquée en raison du déséquilibre entre l'offre et la demande. On constate que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui permet d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande, évolue vers des conditions de marché favorables aux acheteurs lorsqu'on examine les niveaux des 15 dernières années.

Comme il a déjà été mentionné, l'effet de la répartition des ventes conclues à un prix qui se situe à peu près dans la moyenne fait que la croissance du prix moyen demeure faible. Plus concrètement, la diminution du nombre de ventes d'habitations haut de gamme signifie qu'une forte croissance du prix moyen est peu probable. Le prix de revente moyen devrait se situer entre 250 200 et 253 800 $ en 2016 et entre 252 400 et 261 600 $ en 2017. Durant cette période, les prix n'augmenteront pas plus vite que les revenus.

Figure 4



Source : ACI (P) ; SCHL Prévision ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera en 2016

Sur le marché locatif de Sudbury, le taux d'inoccupation montera à 4,0 % en 2016, car l'offre progressera plus rapidement que la demande, et la SCHL prévoit qu'il augmentera de nouveau en 2017. Avant la tenue de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL en 2017, un nombre relativement important de logements locatifs qui sont actuellement en construction viendra s'ajouter sur le marché. Plus précisément, les constructeurs ont achevé 70 appartements destinés expressément à la location de juillet 2015 à juin 2016, qui seront pris en compte dans le cadre de l'ELL de 2016, et il y avait 168 autres appartements de ce type en construction à la fin août 2016, lesquels feront probablement partie des ELL de 2017 et 2018. La moyenne sur dix ans du nombre d'appartements en construction s'établit à 140. Il y a donc actuellement un plus grand nombre d'appartements en construction que d'habitude, sans compter les plus de 600 appartements et 200 logements en rangée ayant été bâtis dans la région de Sudbury au cours des six dernières années. Le taux d'inoccupation augmentera donc légèrement dans la région de Sudbury en 2017, pour se situer à 4,2 %. Le nombre de logements locatifs achevés diminuera en 2018 et la baisse de la demande se traduira par une autre légère hausse du taux d'inoccupation à l'automne de cette même année.

La demande de logements locatifs sera alimentée par les ménages jeunes et âgés, les immigrants et les étudiants. Selon les données du Recensement de 2011 de Statistique Canada, la population est vieillissante dans la région de Sudbury, où environ 36 % de celle-ci est âgée de plus de 55 ans par rapport à 29 % en 1991, soit 20 ans plus tôt. Les données de l'emploi tirées de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada montrent une certaine croissance de la population chez les 15 à 24 ans, un indicateur permettant d'évaluer le nombre de jeunes ménages locataires. Les étudiants provenant de l'extérieur de Sudbury et le nombre grandissant d'étudiants étrangers inscrits à l'un des trois établissements d'enseignement postsecondaire de la région ont contribué à alimenter la demande de logements locatifs générée par les groupes d'âge les plus jeunes. L'augmentation de la demande de la part des jeunes et des personnes

âgées exercera des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. Toutefois, le ralentissement de l'emploi, surtout dans le secteur des services et celui des mines et des approvisionnements miniers, entraine une certaine émigration, ce qui fait baisser la demande de logements locatifs. La perte d'habitants attendue dans la région durant la période visée par les prévisions aura des répercussions manifestes sur la demande de logements locatifs. C'est pourquoi le taux d'inoccupation devrait augmenter en 2017 et croître de nouveau en 2018, selon la SCHL.

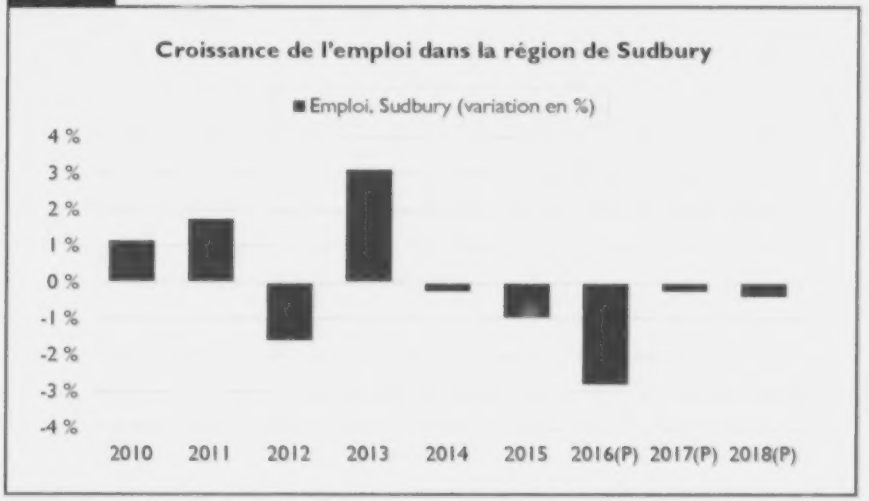
Figure 5

Source : SCHL; (P) = prévisions de la SCHL

Tendances économiques : La croissance de l'emploi est faible dans la région de Sudbury

Dans la région de Sudbury, l'emploi total accusera en 2016 sa troisième baisse annuelle d'affilée : il diminuera de 2,8 % en raison de la faiblesse des prix des produits de base. Les pertes d'emplois se sont produites dans les secteurs des services et de la production de biens de l'économie de Sudbury. Le cours du nickel varie entre 3,50 et 5,00 $ la livre; il se situe dans la fourchette inférieure du cycle sur dix ans des prix du nickel. La baisse du dollar canadien a atténué l'effet du recul des prix du nickel, bien que dans une faible mesure. Malgré la modeste demande, Vale – un géant dans le secteur minier de Sudbury – procède à des améliorations au chapitre de la production, mais il a repoussé les dates d'achèvement des travaux en raison de la faiblesse persistante prévue des prix des produits de base. La faible demande mondiale a été la principale cause à l'origine de la faiblesse des prix des métaux communs.

Figure 6



Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada, Enquête sur la population active; (P) = Prévisions de la SCHL

Le niveau d'emploi dans le secteur de la fabrication a été particulièrement faible au cours des trois dernières années. Le taux de chômage est en hausse dans la région de Sudbury, car la population active augmente plus rapidement que l'emploi. Les tendances de l'emploi chez les différents groupes d'âge montrent qu'il n'y a eu aucune réelle croissance de l'emploi en plus de dix ans chez les 25 à 44 ans, un segment clé de la population qui, s'il est occupé, peut vraiment avoir un impact important sur les marchés locaux de l'habitation.

Des gains appréciables d'emplois ont été réalisés au cours des dix dernières années dans les secteurs des soins de santé et de l'administration publique, ce qui a permis de soutenir l'emploi à un niveau qui sans quoi aurait été plutôt décevant. La population vieillissante de la région contribue à la croissance de l'emploi dans le secteur des soins de santé, comme l'a fait la nature

des soins de santé, avec un nombre accru de domaines de spécialisation pour répondre, en partie, aux besoins diversifiés de la population. L'emploi diminuera en 2017 et 2018 et le taux de chômage devrait demeurer relativement élevé.

Selon les données de Statistique Canada sur l'accroissement naturel et la migration, les gens provenant de l'étranger représentent le plus important moteur de la migration nette à Sudbury pour la période de 12 mois ayant pris fin en juin 2015. Selon les estimations de Statistique Canada sur la migration, un nombre croissant de personnes ont quitté la RMR de Sudbury pour aller s'installer ailleurs en Ontario, ce qui correspond au phénomène de la migration infraprovinciale, et un nombre grandissant de personnes ont quitté la région de Sudbury pour aller s'installer dans une province autre que l'Ontario. Cette tendance migratoire, conjuguée aux décès qui continuent d'excéder les naissances, fait en sorte que la population de Sudbury diminue, même si ce n'est que de façon modeste. La tendance à la baisse de la croissance démographique devrait se poursuivre durant la période visée par les prévisions. La population totale de la RMR de Sudbury devrait diminuer en 2016, pour se situer à 164 000, accusant une légère baisse par rapport à son niveau de 2015, puis elle baissera encore en 2017, pour se chiffrer à 163 000, et en 2018.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

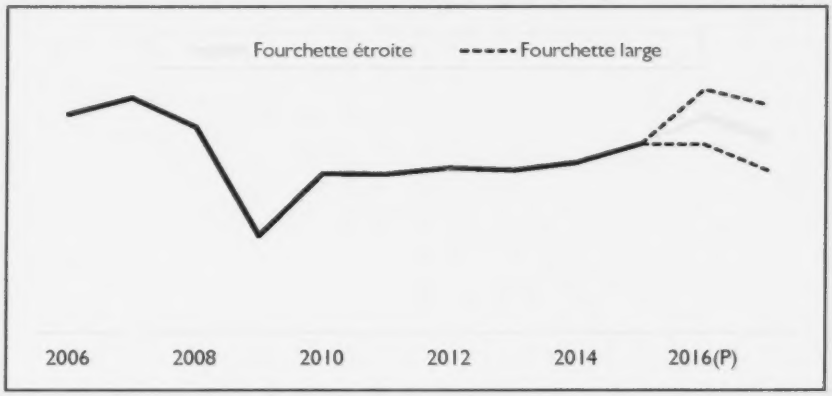
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	L'emploi dans la région de Sudbury diminuera de 2,8 % en 2016, de 0,3 % en 2017 et de 0,4 % en 2018. Les pertes d'emplois nuiront à la demande de logements, surtout du côté des maisons individuelles neuves.
Revenu	Le revenu moyen augmentera d'environ 2 % en 2016 et de 1,3 % en 2017 et 2018. Le revenu ne progressera pas aussi rapidement que le revenu requis pour acheter une habitation moyenne, de sorte que l'abordabilité diminuera un peu.
Migration nette	De 2016 à 2018, la population de Sudbury diminuera de 1 000 personnes en moyenne par an. Sa diminution empêchera toute forte croissance de la demande de logements.
Marché de la revente	Les ventes se chiffreront entre 2 275 et 2 325 en 2016, entre 2 350 et 2 450 en 2017 et entre 2 225 et 2 475 en 2018. Le marché de la revente demeurera favorable aux acheteurs. Après s'être chiffré entre 250 200 et 253 800 $ en 2016, le prix moyen augmentera un peu en 2017 et 2018. Les personnes souhaitant acheter une maison individuelle dans un tel marché auront tendance à privilégier les maisons existantes.

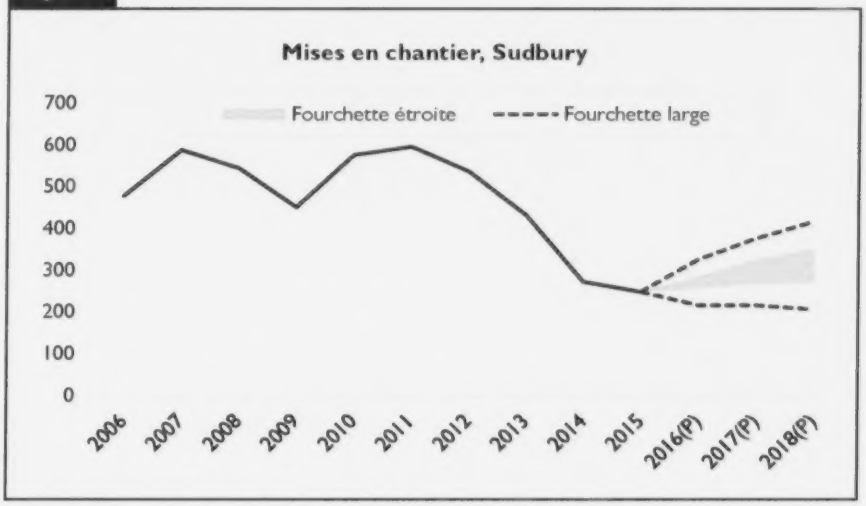
Risques associés aux prévisions

Les marchés du Nord de l'Ontario sont touchés par les prix des ressources. Les perspectives de l'économie et du marché de l'habitation de Sudbury s'amélioreront ou se détérioreront selon l'évolution des indicateurs clés que sont les prix des ressources, ce qui pourrait donner lieu à un plus large éventail de résultats possibles au cours de l'horizon prévisionnel. En ce qui concerne le marché de l'habitation de Sudbury, les risques demeurent équilibrés.

Mises en chantier d'habitations

Le nombre accru de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et qui emménagent dans un logement collectif et la hausse de la migration interprovinciale

Figure 7



Source: SCHL ; (P) : SCHL Prévision

pourraient faire augmenter les mises en chantier à un niveau qui se rapproche de la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une poursuite de la baisse des prix des produits de base, attribuable à l'affaiblissement de l'économie mondiale, pourrait inciter les acheteurs nerveux à reporter l'achat d'un logement neuf, ce qui aurait pour effet de faire diminuer les mises en chantier à un niveau se rapprochant à la limite inférieure de la fourchette large.

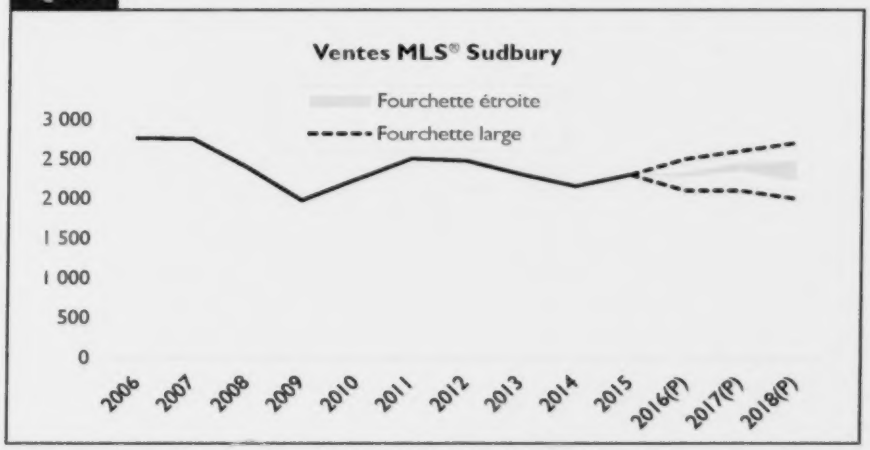
Ventes MLS®

Des taux d'intérêt qui demeureraient bas pendant encore longtemps, un raffermissement du marché du travail attribuable à une reprise plus vigoureuse de l'économie mondiale et une migration interprovinciale et infraprovinciale plus soutenue pourraient pousser les ventes près de la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une diminution plus rapide de l'abordabilité provoquée par une hausse des taux d'intérêt et une plus faible croissance de l'emploi pourrait pousser les ventes plus près de la limite inférieure de la fourchette large.

Prix MLS® moyen

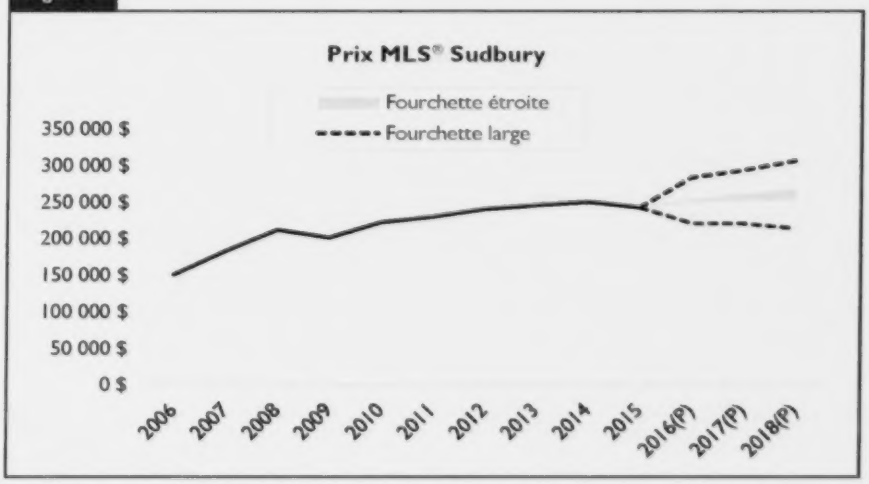
Une demande de logements existants plus vigoureuse que prévu, à cause d'un accroissement de la migration infraprovinciale et d'une progression de l'emploi et des salaires dépassant les prévisions, pourrait rapprocher la tendance des prix moyens de la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une hausse des taux d'intérêt et une plus faible croissance de l'emploi et des salaires pourraient limiter la demande et rapprocher les prix moyens de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 9



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures,

tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Grand Sudbury Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	208	172	152	150	170	135	175	120	180
Logements collectifs	223	99	95	105	115	130	150	150	170
Tous types de logements confondus	431	271	247	255	285	265	325	270	350
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 308	2 156	2 300	2 275	2 325	2 350	2 450	2 225	2 475
Prix MLS® moyen ($)	245 307	249 961	242 303	250 200	253 800	252 400	261 600	252 600	267 400
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,4	4,2	3,5	4,0	4,2	4,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	914	927	953	980	995	1 015
Indicateurs économiques						
Population	165 650	165 251	164 815	164 000	163 000	162 000
Nombre annuel d'emplois	83 300	83 100	82 300	80 000	79 800	79 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65726_2016_B02